



# Aankoop landbouwgrond voor wonen, werken en infrastructuur vooral in westen en zuiden

Paul Peter Kuiper, Leo Prins, Jop Woltjer en Martien Voskuilen<sup>1</sup>

De aankopen van landbouwgrond binnen het segment wonen, werken en infrastructuur zijn met name geconcentreerd in het westen en zuiden van Nederland. Sinds 2012 is 6% van het verhandeld areaal landbouwgrond aangekocht binnen dit segment. Bijna een tiende van het verhandeld areaal landbouwgrond is in deze periode naar het segment beleggingen gegaan. Deze aankopen zijn vrij gelijkmatig over het land verdeeld.

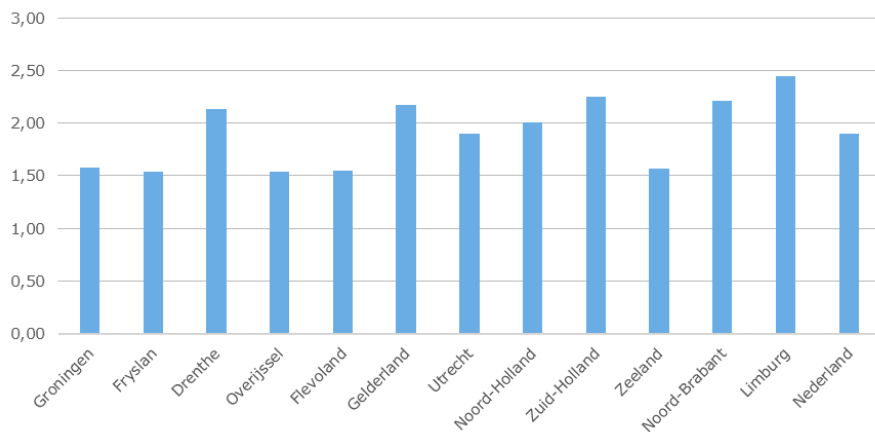
Voor zover mogelijk zijn partijen op basis van aankoopmotieven ingedeeld naar type koper of segment (bijlage 1). Het themabericht van juli 2023 schetst een beeld van een aantal ontwikkelingen binnen de segmenten door de tijd heen.<sup>2</sup> In dit bericht wordt ingezoomd op de regionale verdeling van grondaankopen in de segmenten beleggingen, wonen, werken en infrastructuur. Binnen deze segmenten zijn twee specifieke deelsegmenten uitgelicht, de beleggingspercelen en zonneparken.

## Behoorlijk verschil in grondmobiliteit tussen provincies

In de periode 2012 tot en met het eerste kwartaal van 2023 (2023Q1) is in totaal 383.500 ha landbouwgrond verhandeld, ofwel gemiddeld 34.100 ha per jaar. De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – bedroeg in deze periode gemiddeld 1,90% per jaar (figuur 1 en bijlage 1). De laatste jaren daalde de totale mobiliteit van 35.100 ha in 2020 naar 30.800 ha in 2022, respectievelijk 1,94% en 1,71% van het totale landbouwareaal. De provinciale grondmobiliteit varieert van gemiddeld ruim 1,5% (Groningen, Fryslân, Overijssel, Flevoland en Zeeland) tot 2,4% per jaar (Limburg) (figuur 1).

<sup>1</sup> Dit bericht is verschenen als bijlage bij het kwartaalbericht agrarische grondmarkt 3e kwartaal 2023 van het Kadaster en Wageningen Economic Research. Paul Peter Kuiper en Leo Prins: Kadaster; Jop Woltjer en Martien Voskuilen: Wageningen Economic Research.

<sup>2</sup> <https://www.kadaster.nl/documents/d/kadaster.nl/themabijlage-agrariers-verwerven-meeste-landbouwgrond-maar-hun-aandeel-daalt>



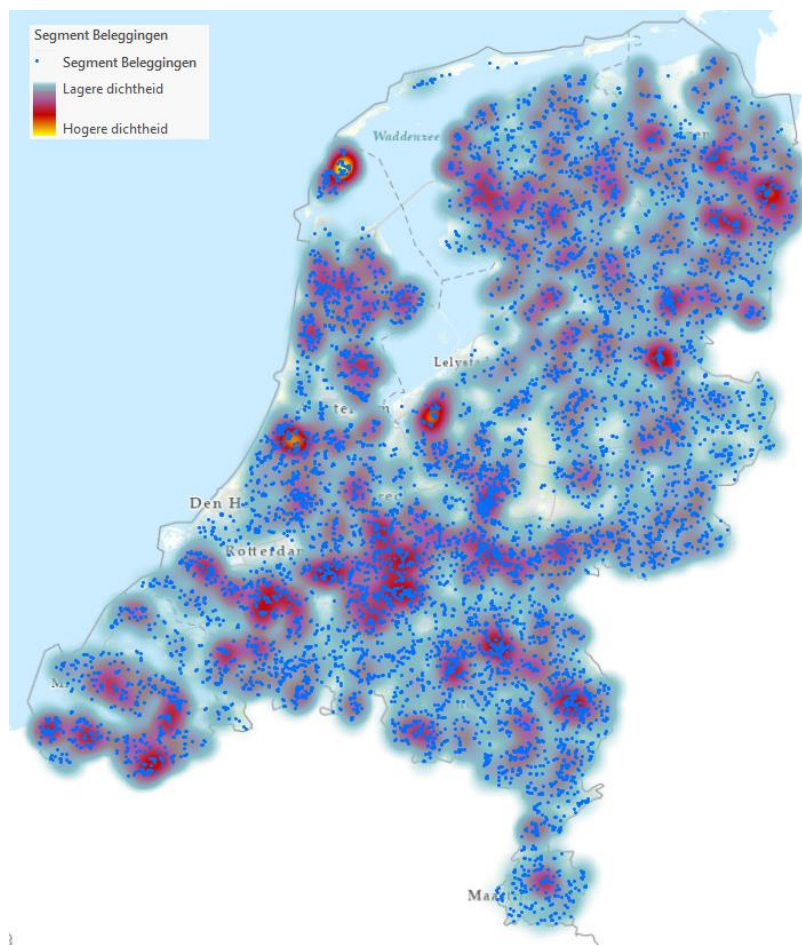
**Figuur 1** Gemiddelde relatieve mobiliteit landbouwgrond (% per jaar), 2012 t/m 2023Q1

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

## Aankopen segment beleggingen vrij gelijkmatig over land verdeeld

In de periode 2012-2023Q1 is 9% van het verhandeld areaal landbouwgrond gekocht binnen het segment beleggingen. Dit segment is na landbouw (54%) het grootste van de onderscheiden segmenten. Op provinciaal niveau is de mobiliteit in dit segment het grootst in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland, en het laagst in de noordelijke provincies en Flevoland.



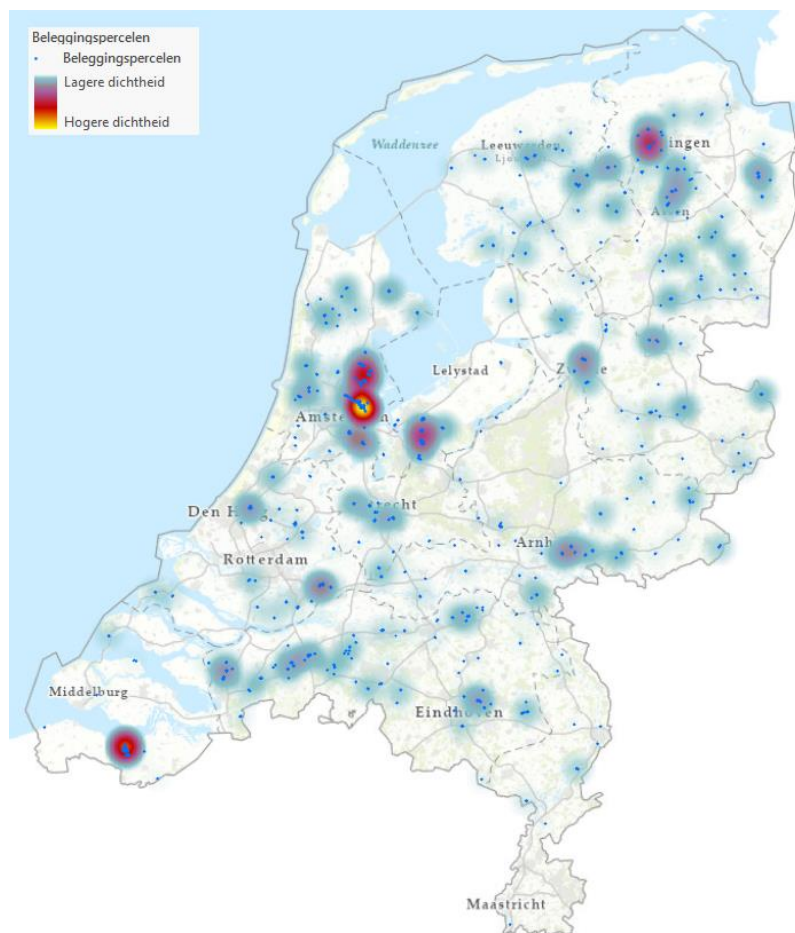
**Figuur 2** Heatmap transacties landbouwgrond segment beleggingen, 2012 t/m 2023Q1

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

Een zogenaamde *heatmap* laat zien waar de meeste handel in landbouwgrond plaatsvindt. De heatmap vertaalt de locaties van transacties van agrarische grond naar kleurintensiteiten op een kaart van Nederland. Hoe intenser de kleur (hier in de volgorde blauw-rood-geel), des te meer grond is verhandeld. De transacties in het segment belegging zijn vrij evenwichtig over Nederland verspreid (figuur 2). De handel binnen dit segment lag in de jaren na 2017 duidelijk hoger dan in de jaren 2012-2016. De lagere mobiliteit in de eerste periode heeft waarschijnlijk te maken met de financiële en economische crisis. Investerings binnen dit segment kunnen variëren van het nastreven van financieel rendement tot liefdadigheidsdoelen en ideële overtuigingen of een mix hiervan. In de meeste van deze situaties blijft de grond echter duurzaam in agrarisch gebruik. Binnen dit segment kan in specifieke gevallen nog sprake zijn van een toekomstige transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw, maar de woningbouwgerelateerde grondaankopen zijn voor zover mogelijk in het segment wonen, werken en infrastructuur opgenomen (bijlage 2).

## Beleggingspercelen beslaan 0,1% van de landbouwgrond

In het segment beleggingen vallen ook beleggers die landbouwgrond kopen, deze percelen splitsen in kleinere percelen en deze doorverkopen aan particulieren. Veelal wordt kopers voorgespiegeld dat het gaat om zogenoemde 'warme' grond, wat betekent dat er een grotere waarde aan verbonden is dan de agrarische waarde. Het is echter lang niet altijd duidelijk of deze grond in de ( nabije) toekomst een andere bestemming zal krijgen. Eerder publiceerden het Financieel Dagblad<sup>3</sup> en RTL Nieuws<sup>4</sup> hierover.



**Figuur 3** Heatmap beleggingspercelen, 2012 t/m 2023Q1  
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

<sup>3</sup> <https://fd.nl/weekend/1296801/grondspeculatie-in-nederland-vergeefs-wachten-op-de-hijskranen>

<sup>4</sup> <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5357666/landbouwgrond-verkopen-dubieuze-grondhandel-beleggers-misleid>

---

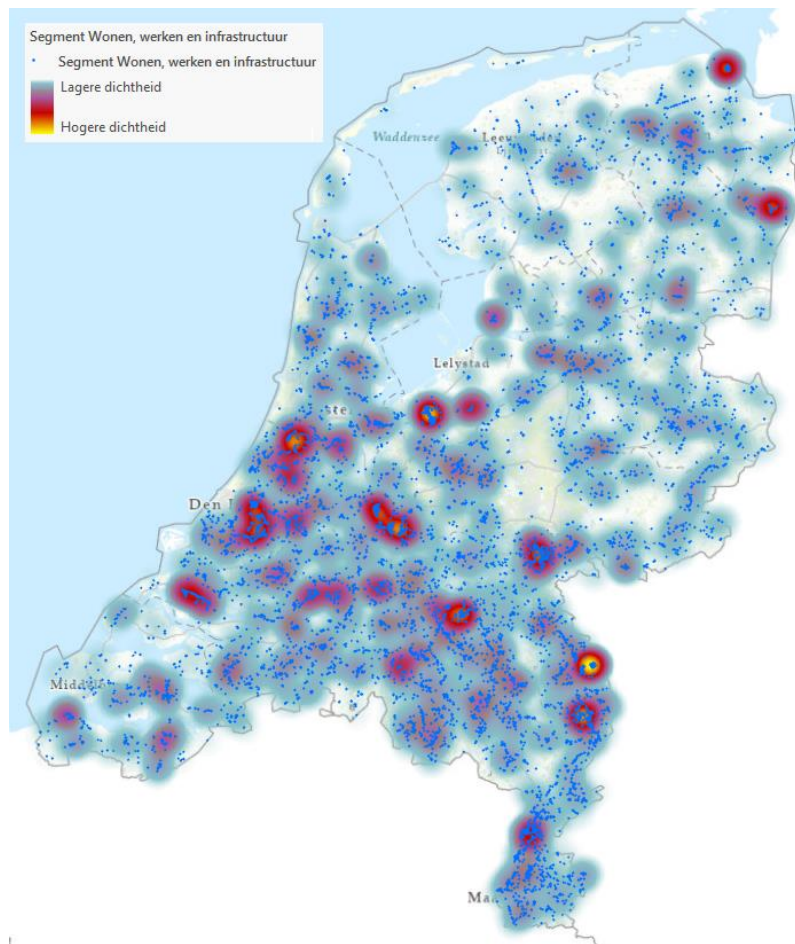
Het Kadaster schat nu in dat het om zo'n 26.000 beleggingspercelen gaat die tussen 2009 en 2023 zijn ontstaan. Duidelijke concentraties van deze percelen zijn zichtbaar in regio's boven Amsterdam en nabij Terneuzen, Almere en Groningen (figuur 3).

Dit soort handel heeft op de agrarische grondmarkt een relatief beperkt effect. De verschillende onderzoeken naar dit fenomeen wijzen erop dat het de afgelopen 15 jaar om zo'n 2.000 hectare gaat, dat is ongeveer 0,1% van het landbouwareaal. Een visuele controle van de aangetroffen locaties laat zien dat het overgrote deel van deze locaties momenteel agrarisch in gebruik is (meer dan 95%). Dat neemt niet weg dat deze werkwijze van opknippen van landbouwpercelen wél complicaties met zich mee kan brengen voor agrariërs en - in het geval dat tóch bijvoorbeeld woningbouw gerealiseerd gaat worden - ook voor marktpartijen en gemeenten in het ruimtelijke ordeningsproces.

## Aankopen segment wonen, werken en infrastructuur vooral in westen en zuiden

Het segment wonen, werken en infrastructuur was in de periode 2012-2023Q1 goed voor 6% van het verhandeld areaal landbouwgrond. Op provinciaal niveau is de mobiliteit het grootst in de westelijke en zuidelijke provincies met uitzondering van Zeeland, en het laagst in de noordelijke en oostelijke provincies. Dat is ook heel duidelijk terug te zien in de heatmap van dit segment (figuur 4). Verder vallen lijnvormige verwervingsstructuren op. Dit zijn grondaankopen ten behoeve van infrastructuur zoals snel-, spoor- en waterwegen of hoogspanningsinfrastructuur.





**Figuur 4** Heatmap transacties landbouwgrond segment wonen, werken en infrastructuur, 2012 t/m 2023Q1

Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research.

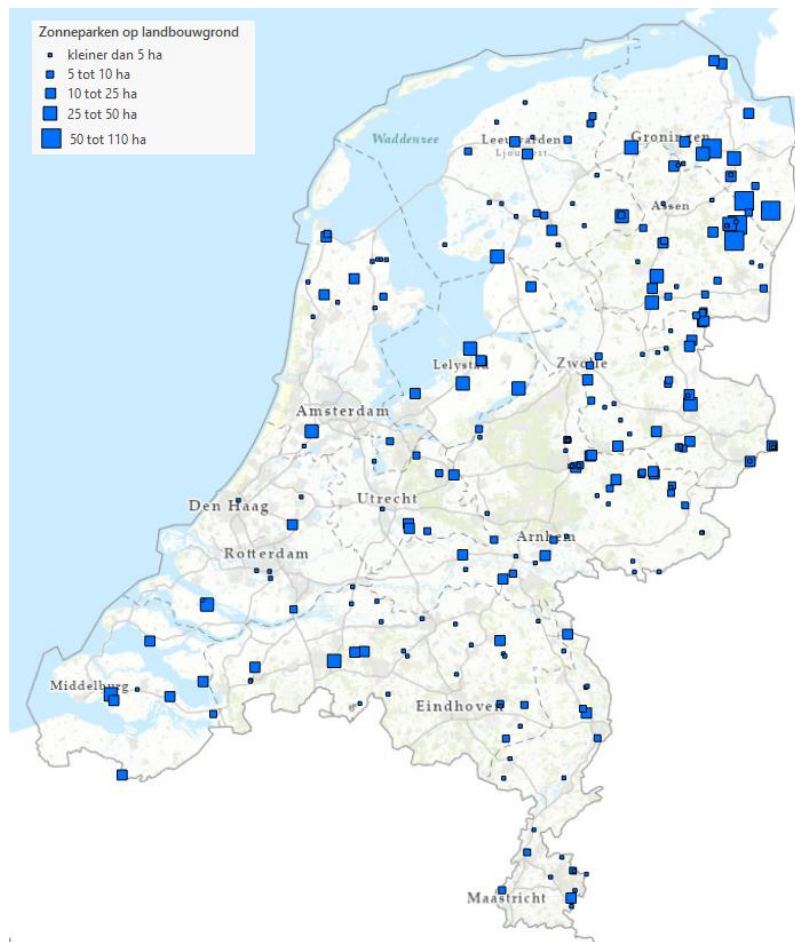
De activiteiten vanuit het segment wonen, werken en infrastructuur, zijn - anders dan de investeringen in het segment beleggingen - gericht op concrete functiewijziging naar bebouwing of infrastructuur en dragen bij aan de schaarste van landbouwgrond. De termijn waarop de functiewijziging plaats zal vinden wisselt echter sterk.

## Oppervlakte zonneparken op landbouwgrond verviervoudigd

Een opvallende verandering in het Nederlandse landschap de afgelopen jaren is de snelle opkomst van zonneparken. Zowel op het platteland als in stedelijke gebieden groeit het aantal en de oppervlakte van deze parken snel (figuur 5). Volgens onderzoek van het Kadaster (2020 en 2023) is de totale oppervlakte van zonneparken met een grondopstelling van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> in slechts drie jaar tijd, van 2020 tot 2023, verviervoudigd: van 900 hectare naar 3.620 hectare.<sup>5 6</sup>

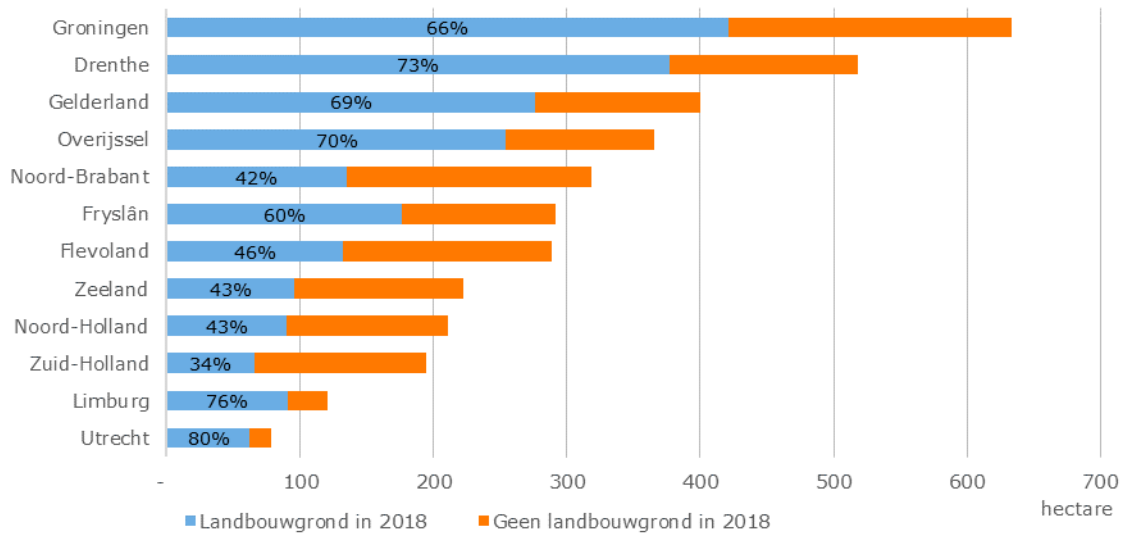
<sup>5</sup> Kadaster (2020). 'Top 10 opvallendste feiten over zonneparken': In Binnenlands Bestuur, 16 maart 2020

<sup>6</sup> Bugera, Sara en Martin Tillema (2023). *Zonneparken in Nederland; Onderzoeksrapport naar zonneparken in Nederland en welke grond daarvoor wordt ingezet*. Kadaster, 3 augustus 2023



**Figuur 5** Locatie en oppervlakte van op landbouwgrond aangelegde zonneparken  
 Bron: Basisregistratie Topografie (Kadaster) en Agrarisch Areaal Nederland 2018 (RVO).

Het merendeel van deze zonneparken is op (voormalige) landbouwgrond gerealiseerd (figuur 6). In 2020 gold dit voor ongeveer 570 ha van de 900 ha (63%), en in 2023 voor 2.170 ha van de 3.620 ha zonneparken (60%). Dit betekent dat in slechts drie jaar tijd de oppervlakte zonneparken op landbouwgrond is gestegen van 0,03% naar 0,12% van het totale landbouwareaal in Nederland. Op provinciaal niveau loopt het aandeel (in 2023) uiteen van 0,06% in Noord-Brabant en Zuid-Holland, tot 0,26% in Groningen en Drenthe.



**Figuur 6** Oppervlakte (ha) zonneparken per provincie in 2023 en aandeel (%) daarvan op landbouwgrond in 2018

Bron: Basisregistratie Topografie (Kadaster) en Agrarisch Areaal Nederland 2018 (RVO).  
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

De mate waarin landbouwgrond als locatie voor zonneparken wordt gebruikt, verschilt per provincie. In Utrecht en Limburg is een bovengemiddeld deel van de nieuwe zonneparken op landbouwgrond gebouwd (respectievelijk 80% en 76%), terwijl dat in Zuid-Holland, Noord-Brabant, Zeeland, Noord-Holland en Flevoland minder dan gemiddeld is gebeurd (variërend van 34% tot 46%). De verschillen kunnen te maken hebben met beleidsmatige, geografische en economische factoren.

---

## Bijlage 1 Methodiek mobiliteitsberekening

De agrarische grondmobiliteit – het verhandelde areaal landbouwgrond – geeft aan hoeveel agrarische grond is verhandeld op de vrije markt. Aan de basis van de berekening van de grondmobiliteit staan de transacties in de Basisregistratie Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector. Voor het bepalen van de agrarische grondmobiliteit zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

- grasland, bouwland, snijmais, bollenland, boomkwekerij, fruitteelt en overig tuinland
- soort overdracht is koop-verkoop en openbare veiling
- zakelijk recht is volle eigendom
- geen familierelatie tussen kopers en verkopers
- perceeloppervlakte groter dan 0,25 hectare
- koopsom groter dan € 1,-

Via deze selectie worden de overdrachten van agrarische grond die via de vrije markt hebben plaatsgevonden, geselecteerd. Grondoverdrachten die via kavelruil tot stand komen, zijn om technische redenen in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Om de verhandelde oppervlakte niet te overschatten is in het geval van de overdracht van onverdeelde aandelen van het eigendomsrecht een correctie toegepast op de perceeloppervlakte. Deze correctie houdt in dat het overgedragen oppervlakte naar rato van het onverdeelde aandeel wordt meegerekend in de mobiliteitsberekening.



---

## Bijlage 2 Segmentering van de kopers

Op de grondmarkt zijn veel kopers actief. Ieder van deze kopers heeft zijn eigen motieven om grond te kopen. Voor dit onderzoek zijn de kopers voor zover mogelijk ingedeeld in verschillende segmenten. Dit is via 3 elkaar aanvullende methoden gedaan:

1. Gegevenskoppeling: Kadastrale registratie is gekoppeld aan landbouwgegevens om te beoordelen welke kopers als landbouwbedrijf te typeren zijn.
2. Trefwoord-analyse: Kopers zijn op basis van trefwoorden in de kopersnamen aan segmenten toegedeeld.
3. Handmatige toedeling van 100 grootste verwervers aan segmenten.

De combinatie van deze 3 methoden leidt tot een indicatie van het aankoopmotief van de kopers van landbouwgrond. Hierbij zijn de volgende segmenten samengesteld:

- Landbouw: zie methode 1, aangevuld met rechtspersonen met bijvoorbeeld 'landbouw' en 'vee' in hun naam.
- Beleggingen: bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'holding', 'fund' en 'vastgoed' in hun naam, aangevuld met alle rechtspersonen die in de kadastrale registratie als 'kerkelijke organisatie' of 'buitenlandse rechthebbende' te boek staan.
- Natuur: hiertoe behoren de grote terreinbeheerders Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de 12 provinciale landschappen, alle provincies en rechtspersonen met bijvoorbeeld 'landgoed', 'landschap' of 'natuur' in hun naam.
- Wonen en werken: alle gemeenten zijn aan dit segment toegedeeld, net als bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'ontwikkeling', 'project', 'bouw' in hun naam.
- Infrastructuur: diverse (semi) overheden, waaronder Rijkswaterstaat, waterschappen en Prorail, net als bedrijven met bijvoorbeeld 'zonnepark', 'solar', 'energie' in hun naam. Ook drinkwaterbedrijven, (lucht)havens en energiebedrijven behoren tot deze categorie.
- Recreatie: koper is een vereniging (uitgezonderd Natuurmonumenten en It Fryske Gea), of rechtspersonen met bijvoorbeeld 'paard', 'golf' en 'recreatie' in hun naam.
- Delfstoffen: bedrijven (rechtsvorm BV, NV) met bijvoorbeeld 'zand' en 'grind' in hun naam.
- Onbekend: via de drie gebruikte methoden is geen indicatie gevonden van een mogelijk aankoopmotief.

---

### Meer informatie

Dr. P.J. Woltjer, senior onderzoeker  
T +31 (0)70 3358 155  
E jop.woltjer@wur.nl  
www.wur.nl/economic-research

Oktober 2023